



Verbandsgemeinde Gau- Algesheim

35. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Genehmigungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
Bau- und Umweltsabteilung
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL B	UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A NR. 2 BAUGB.....	3
A.	EINLEITUNG	3
1.	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Änderungsplanung	3
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
2.1.	Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	6
2.2.	Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	6
2.3.	Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten	7
B.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
C.	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES ÄNDERUNGSBEREICHES SOWIE OPTIMIERUNG DER PLANUNG.....	17
D.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	18
1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	18
2.	Monitoring.....	18
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
E.	REFERENZLISTE	19
1.	Gesetze	19
2.	Fachpläne / Fachgutachten.....	19
3.	Weitere Quellen	19

TEIL B UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A NR. 2 BAUGB

A. EINLEITUNG

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen.

Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, sowie Ausführungen zu Vermeidungs- sowie Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

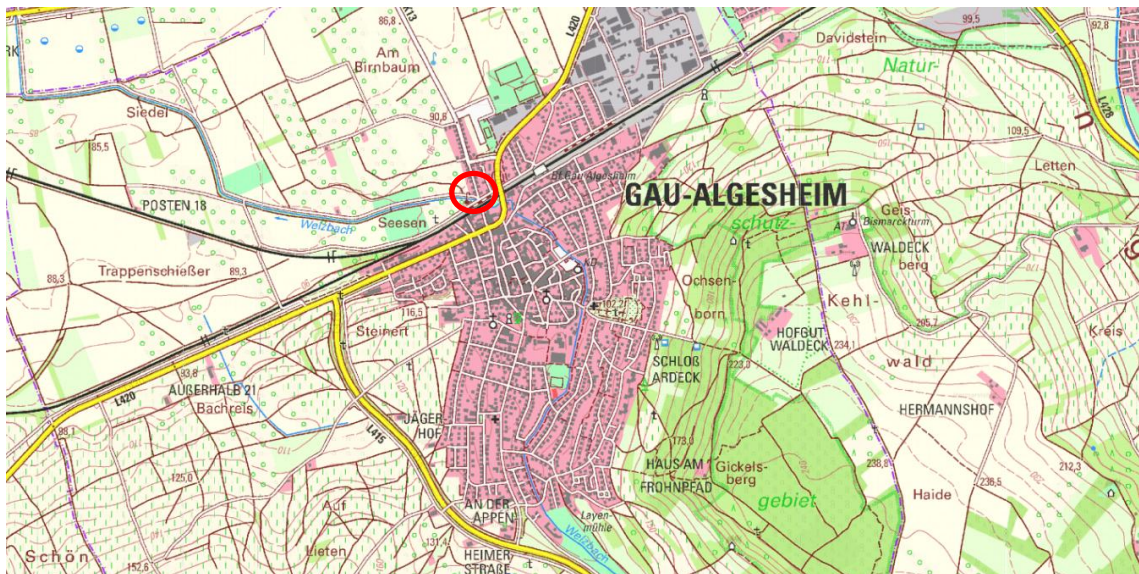
1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Änderungsplanung

Die Stadt Gau-Algesheim ist Teil der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Landkreis Mainz-Bingen.

Der hier in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Gau-Algesheim westlich der Kreisstraße K 13 (Binger Straße). Er befindet sich im südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Eichenbach, 1. Änderung“ der Stadt Gau-Algesheim.

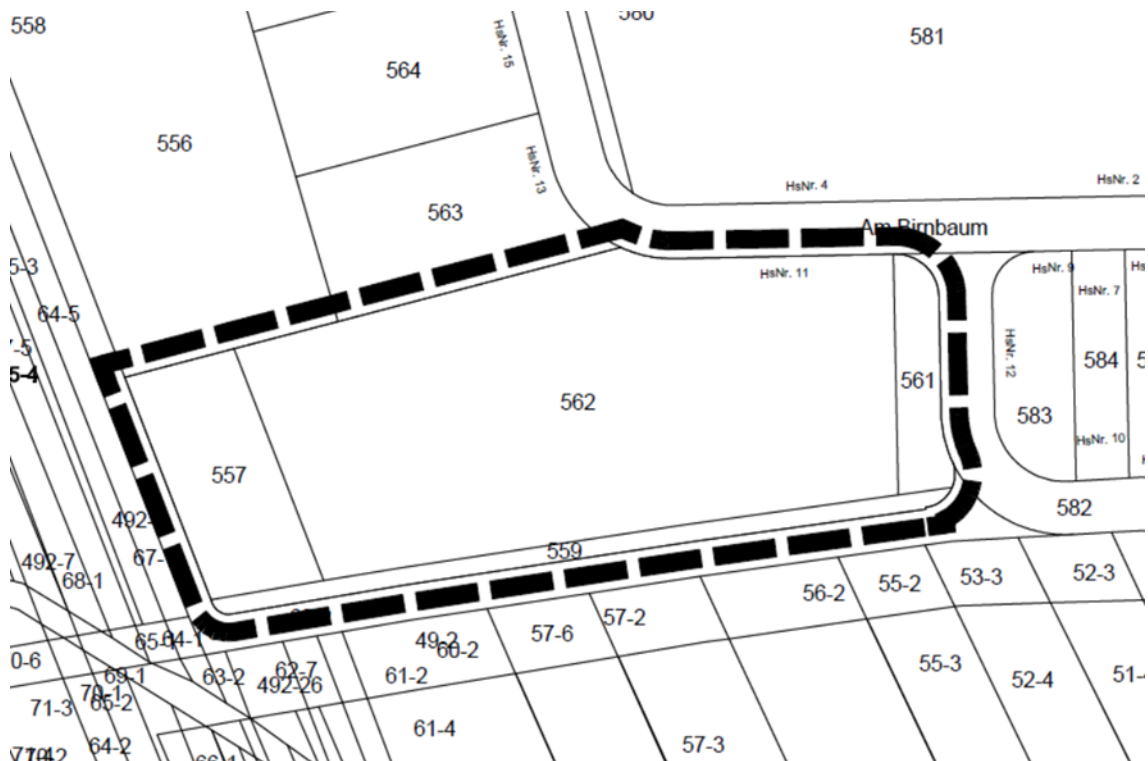
An den Änderungsbereich grenzt nach Osten und Norden hin geplante bzw. bereits realisierte Wohnbebauung an, nach Westen hin bestehen landwirtschaftlich und obstbaulich genutzte Flächen und nach Süden grenzt ein Wirtschaftsweg sowie der Bachverlauf des „Welzbach“ an.

Die ungefähre Lage des Änderungsbereichs ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Ungefähre Lage des Änderungsbereichs (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Gau-Algesheim (Quelle: LANIS RLP 02/2021)

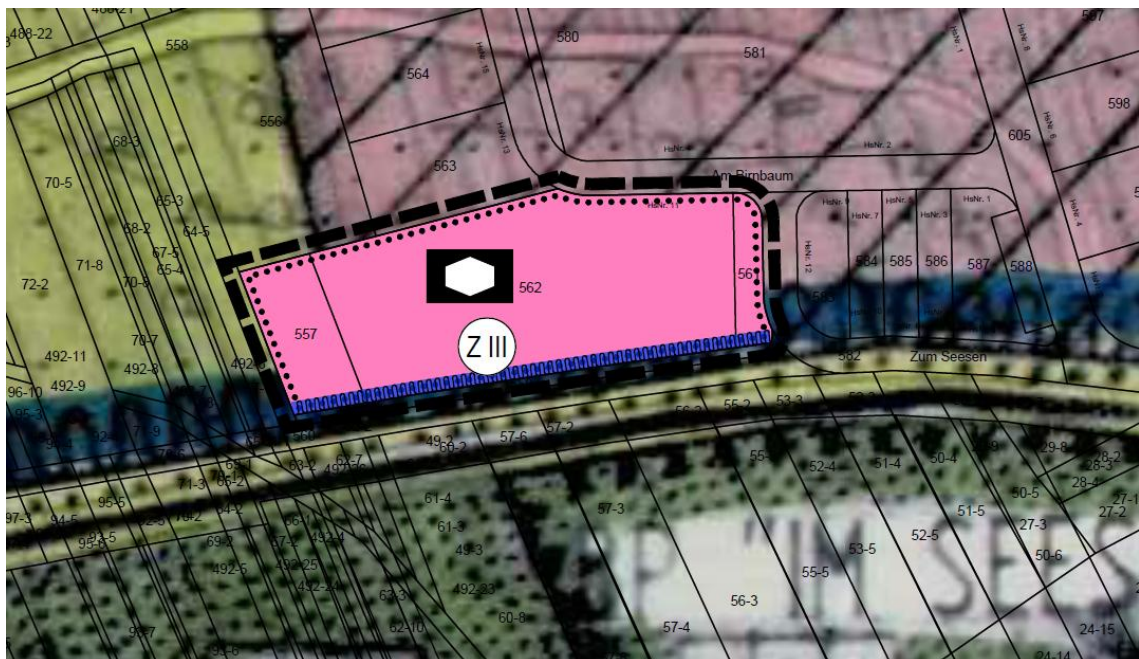
Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,27 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Abgrenzung des Änderungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) (BBP 11/2024)

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim stellt für den Änderungsbereich „Flächen für den Gemeinbedarf / Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Der gesamte Bereich wird überlagert mit der Signatur „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ (Wasserschutzgebiet Zone III A).

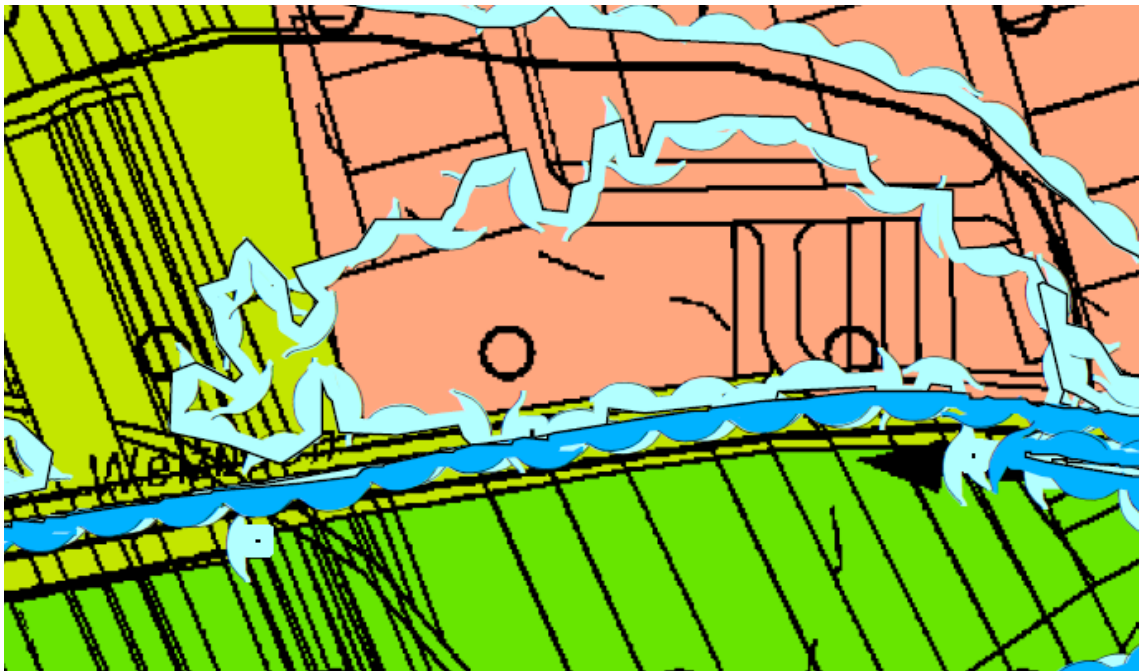


28. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans (Quelle: BBP 01/2022)

Im Rahmen der redaktionellen Fortschreibung 2022 des Flächennutzungsplans, in der die 28. Teilfortschreibung noch nicht aufgenommen wurde, wird die Darstellung Risiko-

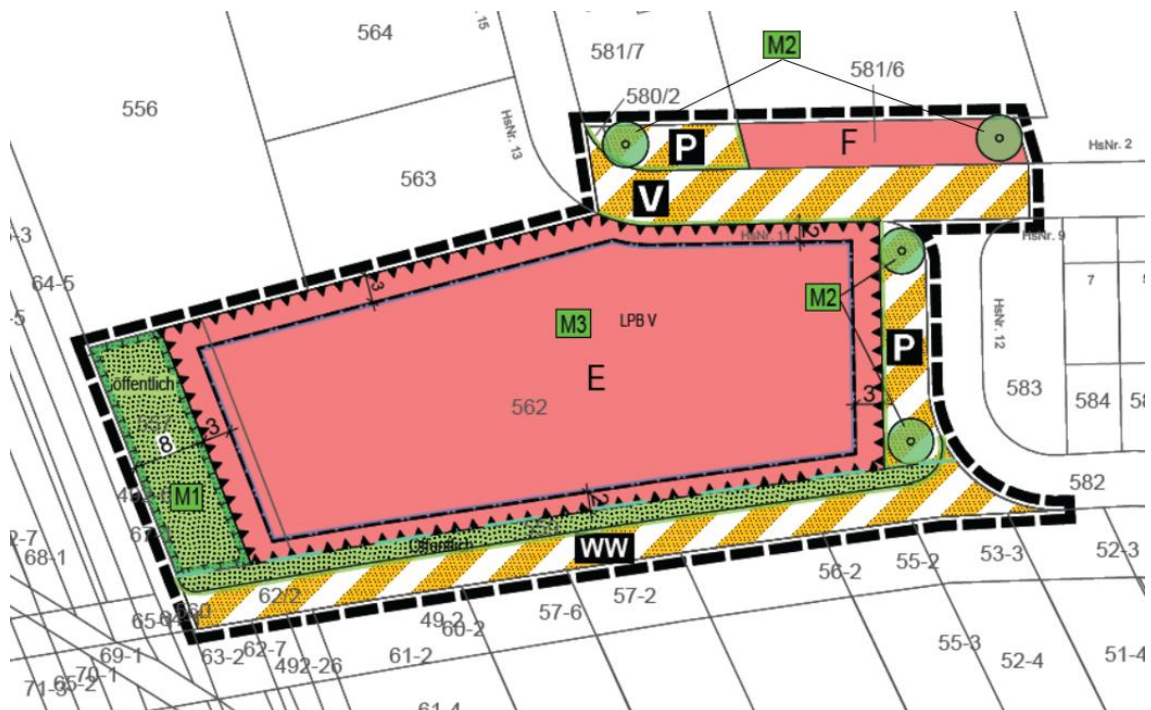
gebiet im Sinne des § 73 WHG 7 / hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet als HQ extrem gemäß § 5 Abs. 4a BauGB abgebildet (siehe nachfolgende Abbildung).

Weitere Aussagen werden für den Änderungsbereich nicht getroffen.



Redaktionelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2022 (ohne 28. Teilfortschreibung)

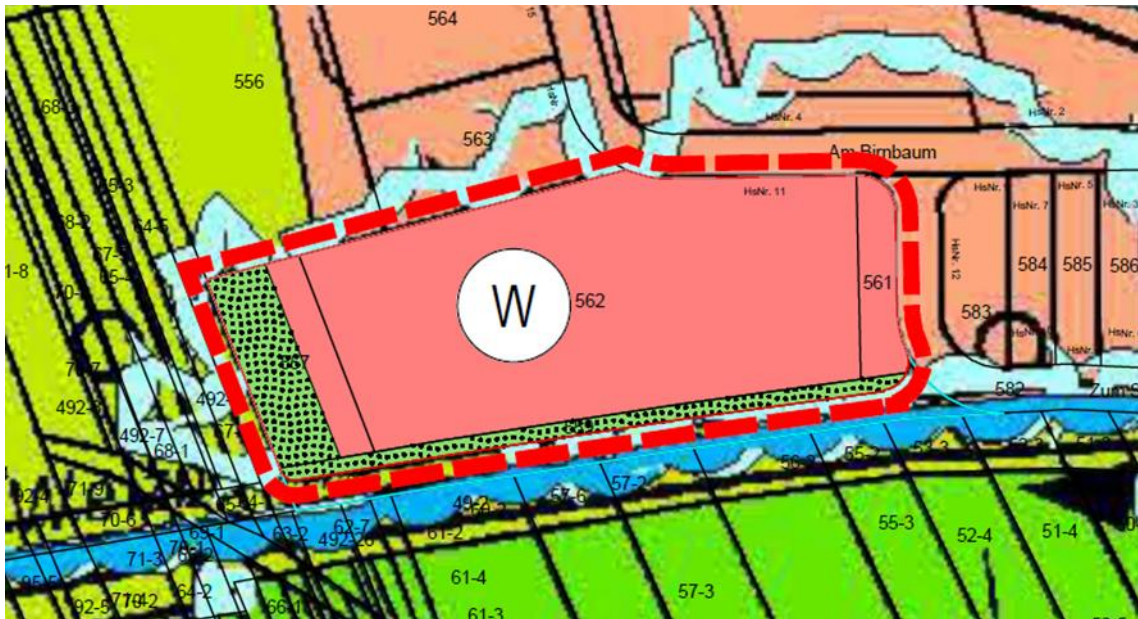
Da jedoch die im Änderungsbereich bisher angedachte Kindertagesstätte nunmehr an einem anderen Standort im Stadtgebiet errichtet wird und gemäß der Planungsabsicht der Stadt die Errichtung von Wohngebäuden auf der Fläche der vormals geplanten Kindertagesstätte vorgesehen ist, soll die Fläche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“ wieder als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die weiteren Festsetzungen entsprechend dieser Planungsabsicht geändert werden (siehe nachfolgende Abbildung).



Entwurf des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“ (Quelle: BBP 11/2024)

Für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Stadt Gau-Algesheim ist ebenfalls eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Die Änderung wird als 35. Teilfortschreibung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Darstellung des Änderungsbereichs im geänderten Flächennutzungsplan wird den Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“ angepasst: Es erfolgen demnach die Ausweisungen von Wohnbauflächen sowie Grünflächen (siehe nachfolgende Abbildung).



Entwurf der 35. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich), (Quelle: BBP 11/2024)

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das rheinland-pfälzische Wassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf die vorliegende Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans aufgeführt.

2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

§ 1 Abs. 5 BauGB	Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (..).
§ 1 Abs. 6 Nr.8 BauGB	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (..).
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durchzunehmende Nutzung erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zu.
§§ 1 und 13 ff BNatSchG und §§ 1 und 9 LNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG und § 9 LNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.
§§ 1a WHG, § 2 Abs. 2 LWG	Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.
§ 1 BImSchG	Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen (...)

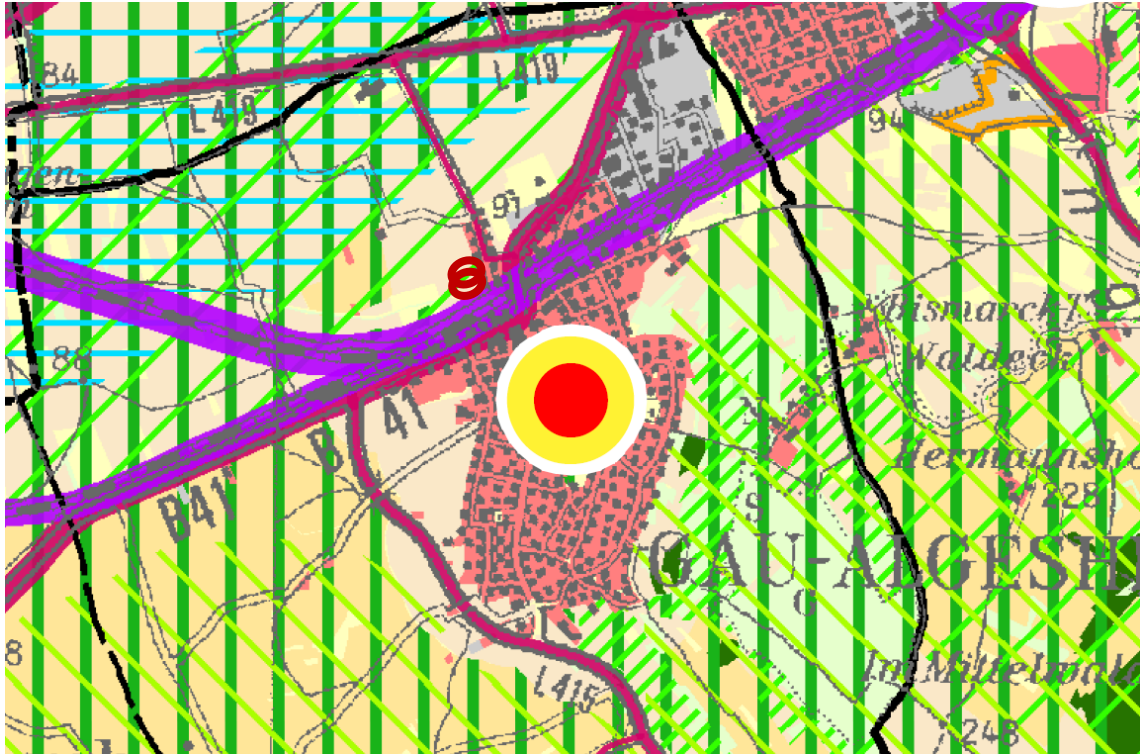
2.3. Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten

2.3.1. Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Regionale Raumordnungsplan (RRÖP) der Planungsgemeinschaft „Rheinhausen-Nahe“ in der Fassung der dritten Teilfortschreibung von 2022 konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

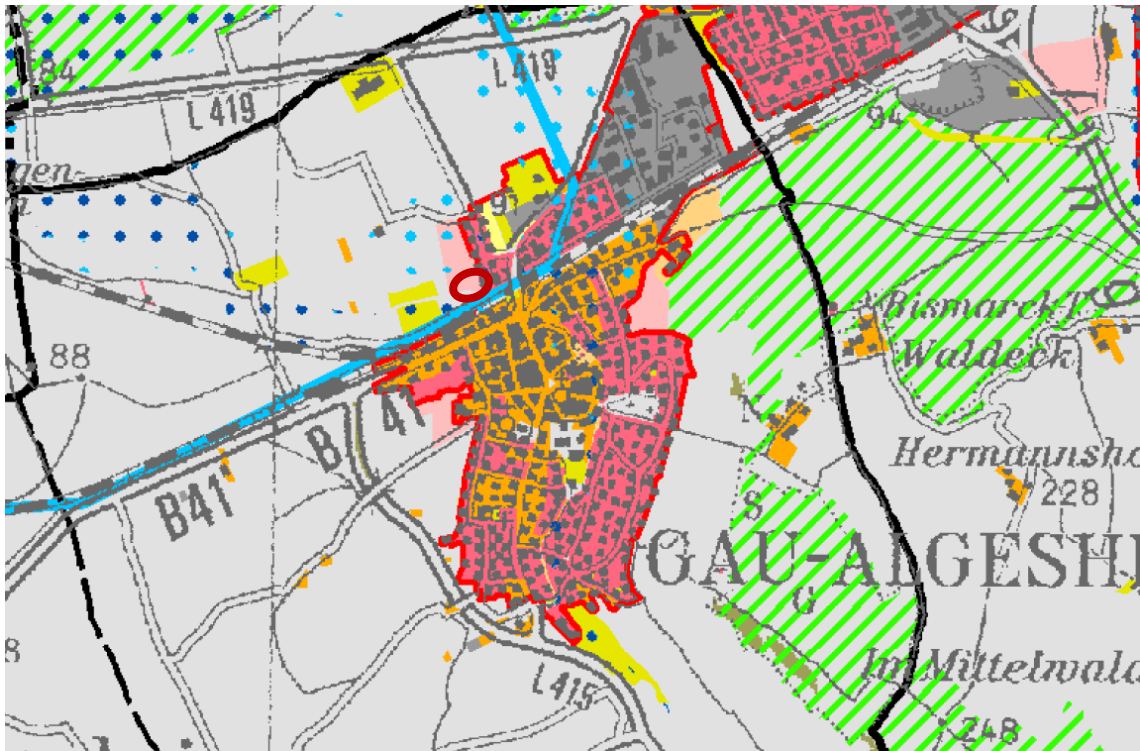
In der Gesamtkarte wird der Änderungsbereich als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ in Überlagerung mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ dargestellt. Östlich schließt eine „Siedlungsfläche Wohnen“ an. Weitere Ziele oder Grundsätze sind für die Fläche nicht dargestellt.

Der Großraum um Gau-Algesheim ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Änderungsbereich ist von dieser Ausweisung nicht betroffen.



Ungefähre Lage des Änderungsbereichs (rot gekennzeichnet) in der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2022)

In der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und somit auch der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche FNP“ gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.



Ungefähre Lage des Änderungsbereichs (rot gekennzeichnet) in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan (2022)

Eine Abwägung der Belange der Regionalplanung hat bereits im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans stattgefunden. Weiterhin wurde die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In der Eichenbach“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans beteiligt.

Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung kein Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen besteht.

2.3.2. Schutzgebiete und -objekte

2.3.2.1 Internationale Schutzgebiete

Für den Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

2.3.2.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für den Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie

- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Allerdings befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2).

„Schutzzweck ist die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen; die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft; die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.“

Die hier in Rede stehende Änderungsplanung (Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in Wohnbau- / Grünfläche) hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet und dessen Schutzzweck.

2.3.2.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für den Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG)
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Allerdings befindet sich der Änderungsbereich innerhalb der Zone III A des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes Bingen-Gaulsheim (402160165).

Zum Schutz des Grundwassers sind weiterhin die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „In der Eichenbach“ mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise zu beachten.

Der Änderungsbereich befindet sich zudem in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Das per Rechtsverordnung ausgewiesene Überschwemmungsgebiet des Welzbachs (Gewässer III. Ordnung) grenzt südlich an den Änderungsbereich an.

Gemäß § 78b WHG ist auch in Risikogebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Dies bedeutet,

- dass eine Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Das Vorhaben ist spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- dass Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden sollten. Diese angepasste Bauweise lässt sich beispielsweise erreichen, durch einen Verzicht des Kellergeschosses und/oder Höherlegung des Eingangsbereichs, durch die Ausstattung von Gebäudegründungen und Kellerbereichen mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser.

Die hier in Rede stehende Änderungsplanung (Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in Wohnbau- / Grünfläche) hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete.

2.3.2.4 Gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotope

Für den Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Allerdings besteht für den Änderungsbereich die Ausweisung des schutzwürdigen Biotopkomplexes „Obstanbaugebiet W Gau-Algesheim“ (BK-6013-0507-2006).

Dabei handelt es sich um ein stark strukturiertes Obstanbaugebiet in der Rheinebene mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien und dazwischenliegenden Reb- und Ackerflächen.

Die hier in Rede stehende Änderungsplanung (Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in Wohnbau- / Grünfläche) hat keine erheblichen Auswirkungen auf den schutzwürdigen Biotopkomplex.

2.3.3. Biotopverbund Rheinland-Pfalz

In dem Änderungsbereich sowie dessen Umgebung finden sich keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

2.3.4. Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht für den Änderungsbereich die Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum (Schwerpunkträume) vor (Quelle: VBS).

Die hier in Rede stehende Änderungsplanung (Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in Wohnbau- / Grünfläche) hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Planung vernetzter Biotopsysteme.

2.3.5. Starkregengefährdung

Im Änderungsbereich besteht eine grundlegende Gefährdung durch extreme und außergewöhnliche Starkregenereignisse.

Vor diesem Hintergrund wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3.6. Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ ein Entwässerungskonzept erstellt.

Dieses sieht vor, das Niederschlagswasser über drei Versickerungsanlagen zu entsorgen. Da das Baugebiet in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet liegt, ist nur eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig. Um das dazu erforderliche Verhältnis der angeschlossenen versiegelten Fläche zur Versickerungsfläche zu erreichen, werden die unterschiedlich großen Versickerungsanlagen mittels Überlauf miteinander verbunden, so dass ein Gesamtversickerungssystem entsteht. Die Versickerung wurde auf ein 50-jähriges Regenereignis ausgelegt, so dass der Ausgleich der Wasserführung erfüllt ist.

2.3.7. Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Schalleinwirkungen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecken sowie der Erschließungsstraßen im Plangebiet in die Planungsfläche ermittelt wurden.

Basierend auf den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung wurde im Bebauungsplan „In der Eichenbach“ für den Änderungsbereich der vorliegenden Teilfortschreibung der Lärmpegelbereich V festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplans für den vorliegenden Änderungsbereich übernommen.

2.3.8. Baugrund

Zur Beurteilung des Baugrunds wurde für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ ein Baugrundgutachten angefertigt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erschließung und Bebauung des untersuchten Geländes grundsätzlich möglich ist, gibt für die weitere Bauausführung jedoch Hinweise, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Mit der Umwandlung eines als „Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellten Bereichs in eine „Wohnbaufläche“ sowie eine „Grünfläche“ sind keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgüter (Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)	Beschreibung der Planung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans führen zu einer Verringerung der Versiegelung gegenüber der 1. Änderung. Es wird u.a. eine Grünfläche ausgewiesen. Die im Rahmen der Bebauungsplanung innerhalb der Grünfläche sowie auf den Grundstücken vorgesehenen Bepflanzungen wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.	- Unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Fläche	Es handelt sich um eine Fläche, für die bereits die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche besteht. Flächen im Außenbereich werden nicht beeinträchtigt.	-
Boden	Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans führen zu einer Verringerung der Versiegelung gegenüber der 1. Änderung.	-
Wasser	Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans führen zu einer Verringerung der Versiegelung gegenüber der 1. Änderung. Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Allerdings verläuft der Welzbach, ein Gewässer III. Ordnung, südlich des Änderungsbereichs.	- Unter Berücksichtigung des § 31 LWG, wonach die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer Genehmigung bedürfen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das nächstgelegene Oberflächengewässer zu erwarten.
Klima / Luft	Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans führen zu einer Verringerung der Versiegelung gegenüber der 1. Änderung. Es wird u.a. eine Grünfläche ausgewiesen,	-

Schutzgüter <i>(Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)</i>	Beschreibung der Planung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
	die sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.	
Landschafts- / Ortsbild, Erholung	Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans führen zu einer Verringerung der Versiegelung gegenüber der 1. Änderung. Es wird u.a. eine Grünfläche ausgewiesen. Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Bepflanzungen dienen der Eingrünung des Gebiets und Abgrenzung zur freien Landschaft	-
Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	Keine Erkenntnisse über Altablagerungen / Altstandorte Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „In der Eichenbach“ vorsorglich darauf hingewiesen, dass hierdurch entstandenen Belastungen im Untergrund vorhanden sein können. Die SGD weist vorsorglich auf eine eventuelle Belastung vormals durch Weinbau genutzter Flächen mit Kupfer hin, eine Nutzung durch Weinbau ist im Änderungsbereich jedoch nicht bekannt. Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Plangebiet mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und	- Es wird empfohlen, Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Schutzgüter (Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)	Beschreibung der Planung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
	über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.	
Kultur- und sonstige Sachgüter	Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland- Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz hat bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „In der Eichenbach“ darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Fund einer römischen Münze bekannt ist und somit das Vorhandensein weiterer archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht keine Kenntnis über bedeutsame Sachgüter im Änderungsbereich.	- Eine 2021 durchgeführte geomagnetische Voruntersuchung im Änderungsbereich zeigte keine archäologisch charakteristischen Anomalien auf. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen von archäologischen Funden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Sollten archäologische Befunde angetroffen werden, wird zum einen auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen, zum anderen sind diese durch die Fachbehörde wissenschaftlich zu dokumentieren und auszugraben, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz § 21 zum Tragen kommt.
Wechselwirkungen	--	-

Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)	Beeinträchtigung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Erhebliche Mehrbelastungen sind nicht zu erwarten. Schadstoffemissionen (z. B. Abgase des Anliegerverkehrs, Heizanlagen) von nachrangiger Bedeutung	Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind die geltenden Rechtsvorschriften der gültigen BImSchV einzuhalten und in den Verfahren weiter festzulegen.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	Keine aus der künftigen Nutzung entstehende Sonderabfallformen, die über die üblich zu erwartenden Abfälle hinausgehen, absehbar.	Anfallende Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) soll unter Berücksichtigung des WHG sowie des LWG erfolgen.

Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)	Beeinträchtigung	Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren
Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz		Keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energie; Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Durch die Ausweisung von Wohn- und Grünflächen werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben könnten.	--
Kumulierung von Umweltauswirkungen benachbarter Gebiete	Kumulationswirkungen durch Vorbelastungen oder im Nahbereich des Plangebiets nicht erkennbar.	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie Wechselwirkungen

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht auch weiterhin die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche in diesem Bereich und damit die Möglichkeit entsprechender Ausweisungen in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die im Rahmen der **Bebauungspläne „In der Eichenbach“** sowie **„In der Eichenbach, 1. Änderung“** getroffenen Hinweise besitzen weiterhin Gültigkeit.

So ergehen u.a. Hinweise zu folgenden Themen:

- Wasserwirtschaftliche Belange (u.a. Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Lage zu Oberflächengewässern)
- Archäologische Denkmäler und Funde
- Altablagerungen / Altlasten
- Radonvorsorge

Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplanes „In der Eichenbach, 2. Änderung“** wird weiterhin auf eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft hin geachtet (Entwicklung einer Heckenstruktur innerhalb der Grünfläche). Weiterhin werden Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung des Grundstückes formuliert (u.a. Verbot von Kies- und Schottergärten, gärtnerische Gestaltung von Freiflächen, Anpflanzung von Bäumen, Anbringung von Nistkästen).

**C. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES ÄNDERUNGSBEREICHES
SOWIE OPTIMIERUNG DER PLANUNG**

Mit der hier in Rede stehenden Änderung und dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „In der Eichenbach, 2. Änderung“ sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die nicht mehr für die Errichtung einer Kindertagesstätte benötigte Fläche wieder einer Wohnbebauung zuzuführen und somit der Nachfrage nach Wohnräumen Rechnung zu tragen.

Da es sich um einen bereits überplanten Bereich handelt, wird ein Vordringen in die freie Landschaft verhindert.

Alternative Standorte stehen unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung sowie Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnissen von Flächen nicht zur Verfügung.

D. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden verschiedene Fachpläne (u. a. Regionaler Raumordnungsplan), Fachgutachten (u. a. Fachbeitrag Naturschutz zum Ursprungsbebauungsplan „In der Eichenbach“, Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung sowie Umweltbericht zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung) sowie Fachinformationssysteme (u.a. LANIS RLP) ausgewertet.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Die Erhebung weiterer Daten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

Der für die abschließende Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendige Erhebungsumfang ist auf FNP-Ebene noch nicht sinnvoll und erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

2. Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Änderungsbereich im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen führen zu einer Verringerung der Versiegelung gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans in Verbindung mit der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung (28. Teilfortschreibung).

Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind mit der hier in Rede stehenden Änderung nicht zu erwarten. Ganz im Gegenteil ermöglicht die Ausweisung einer Grünfläche eine ausreichende Eingrünung des Gebiets und Abgrenzung zur freien Landschaft.

E. REFERENZLISTE

Im Folgenden werden die Quellen aufgeführt, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

1. Gesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 5), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), das zuletzt durch das Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 583) geändert worden ist
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** in der Fassung vom 25. Juli 2005, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) geändert worden ist

2. Fachpläne / Fachgutachten

- **RROP** - Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe
- **FNP** - Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
- **Fachbeitrag Naturschutz** zum Bebauungsplan „In der Eichenbach“, Satzungsfassung Stand 06/2018
- **Bebauungsplan mit Umweltbericht** „In der Eichenbach“, Satzungsfassung Stand 09/2018
- **Bebauungsplan mit Umweltbericht** „In der Eichenbach, 1. Änderung, Satzungsfassung Stand 11/2021
- **Bebauungsplan mit Umweltbericht** „In der Eichenbach, 2. Änderung, Vorentwurf Stand 04/2024

3. Weitere Quellen

- **Geoportal Wasser RLP** – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter

<http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, abgerufen 06/2024

- **Geoportal Wasser RLP** – Starkregen – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>, abgerufen 06/2024
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 06/2024
- **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen 06/2024